

MARSEILLE (13)



**Résidence
« Arthur Michaud »**

Loi SCELLIER

IMOVELIS

29, boulevard de la Ferrage – 06400 CANNES
Tel: 04 93 95 39 20 – Fax: 04 93 95 39 29 – www.imovelis.fr – contact@imovelis.fr

Résidence « Arthur Michaud »

HABITER EN RETRAIT DU TUMULTE DU CENTRE VILLE

Marseille avance à grands pas dans le XXI^e siècle. Les infrastructures et projets innovants foisonnent et lui permettent de conforter sa place de 2^{ème} ville de France.

En retrait du tumulte du centre ville, le quartier de la Cabucelle est en pleine revitalisation. Il se situe à proximité du vaste projet Euroméditerranée et du Port Autonome de Marseille.

La résidence "Arthur Michaud" se situe à proximité de petits commerces, de lignes de bus, de la station de métro Bougainville, ainsi que d'établissements scolaires.

Cette rénovation d'une ancienne clinique se compose de 3 bâtiments disposés en "U" autour d'une cour centrale, abritant 32 logements du T2 au T4, et 35 places de stationnement.

Elle dispose de nombreuses prestations :

- Parkings privatifs
- Ascenseur
- Interphone et vidéophone
- Volets roulants
- Placards et salle de bains équipés

La gestion de la résidence est confiée à PACT ARIM Bouches du Rhône, spécialiste de la gestion locative de ce type d'investissement.

Les garanties locatives sont assurées par le PASS-GRL, qui vous propose un ensemble de garanties pour pérenniser votre acquisition dans le temps.

La livraison est prévue pour décembre 2010.

Un gestionnaire fiable



Le gestionnaire

PACT ARIM Bouches du Rhône s'adresse à des propriétaires privés ou des collectivités pour la gestion de leur patrimoine locatif à loyer modéré.

Avec **PACT ARIM** vous investissez en toute sécurité grâce à une rentabilité garantie, vous profitez d'assurances locatives telles que la garantie sur loyers impayés et l'assurance dégradation.

PACT ARIM propose à des propriétaires bailleurs, un service complémentaire dans la chaîne immobilière et met en adéquation l'offre et la demande sur tous types de territoires.

DEMARCHES ET SAVOIR FAIRE "PACT ARIM"

- Développement d'un outil professionnel labellisé par une Fédération Nationale
- Carte professionnelle conforme Loi Hoguet
- Assurances professionnelles
- Garanties professionnelles

ASSURANCES

Le **PASS-GRL** est un dispositif d'assurance qui a été mis en place par les partenaires sociaux depuis janvier 2007.

Il permet de faciliter l'accès au logement et protège les bailleurs contre les risques locatifs.

Les garanties sont :

- risques d'impayés : prise en charge des loyers impayés.
- détériorations immobilières : remboursement des frais engagés pour la remise en état du logement.

PACT ARIM et PASS-GRL vous permettrons de pérenniser votre investissement dans le temps.

La Loi SCELLIER

**Un placement immobilier
Garanti dans le temps**



La loi SCPELLIER

PRINCIPE DE LA LOI SCPELLIER :

Tout contribuable qui acquière, entre le 1^{er} janvier 2009 et le 31 décembre 2012, un logement neuf (ou en l'état futur d'achèvement) peut bénéficier d'une réduction d'impôt de :

Pour le SCPELLIER ROBIEN :

- 25 % pour les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2009 au 31 décembre 2010
- 20 % pour les acquisitions réalisées du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2012

Cette réduction d'impôt est étalée sur 9 ans et est reportable.

Pour le SCPELLIER BORLOO :

Réduction d'impôt identique au SCPELLIER ROBIEN, avec une réduction d'impôt supplémentaire de 2 % l'an pour un engagement de location possible de 2 périodes de 3 ans.

LOGEMENTS CONCERNES PAR LA LOI SCPELLIER :

Tous les logements neufs dont les caractéristiques thermiques et la performance énergétique sont conformes aux prescriptions de l'article L.111-9 du code de la construction et de l'habitation.

Les logements acquis devront donc être certifiés RT2005.

Les logements éligibles sont ceux des zones 1,2 et 3 (anciennement A, B1 et B2)

Les logements classés ou inscrits au titre des monuments historiques sont exclus de cette loi.

OBLIGATIONS :

La réduction d'impôt est conditionnée à l'engagement de louer le logement nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de 9 ans.

L'engagement de location doit prendre effet dans les 12 mois qui suivent la date d'achèvement des travaux.

Les loyers ne doivent pas dépasser les plafonds fixés par zones :

- plafonds de loyers actuels du ROBIEN RECENTRE pour le SCPELLIER ROBIEN
- plafonds de loyers actuels du BORLOO pour le SCPELLIER BORLOO

L'acquisition d'un seul logement par an est accordée et le plafond retenu pour le calcul de la réduction d'impôt est de 300 000 €.

REMARQUE :

Il n'est pas possible de cumuler la réduction d'impôt SCELLIER avec les avantages fiscaux des lois ROBIEN, BORLOO, ZRR, GIRARDIN, MALRAUX et MONUMENTS HISTORIQUES.

Par contre, il est possible de cumuler la réduction d'impôt SCELLIER avec les autres investissements locatifs bénéficiant d'avantages fiscaux, comme par exemple le statut de LMP ou LMNP.

Il est possible de louer le bien acquis à ses enfants, à condition que ceux-ci fassent une déclaration fiscale indépendante.

Le démembrement est interdit.

PLAFONDS ET RESSOURCES :

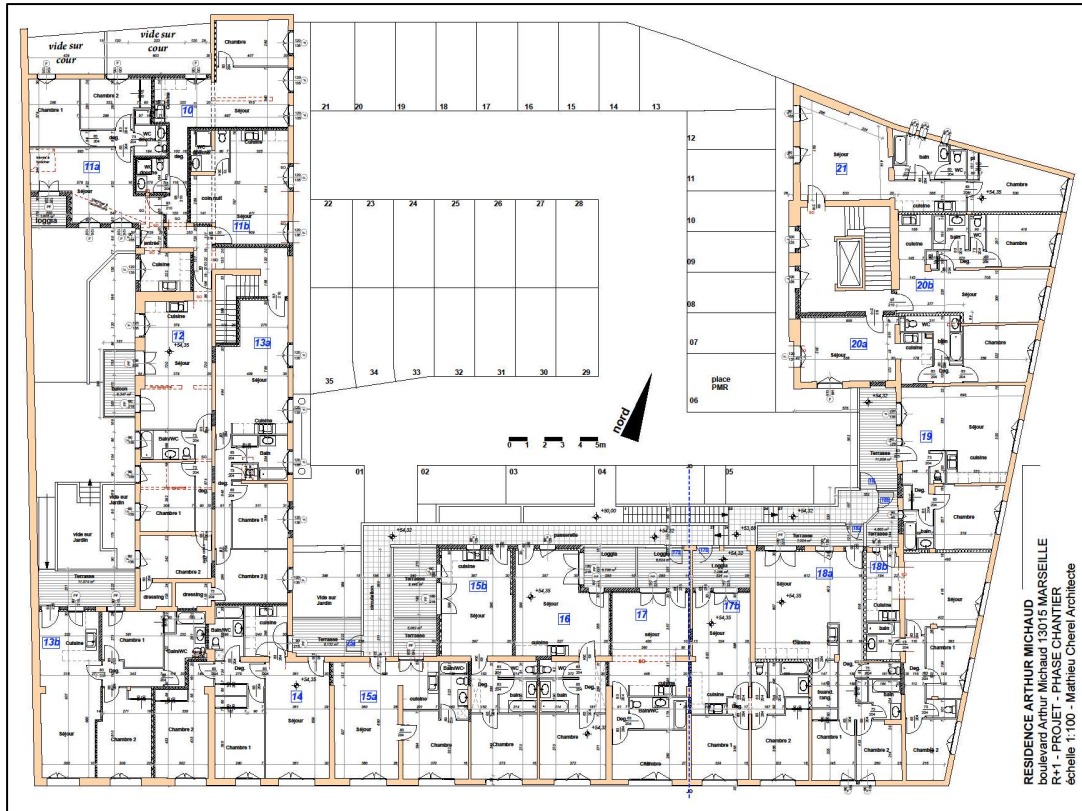
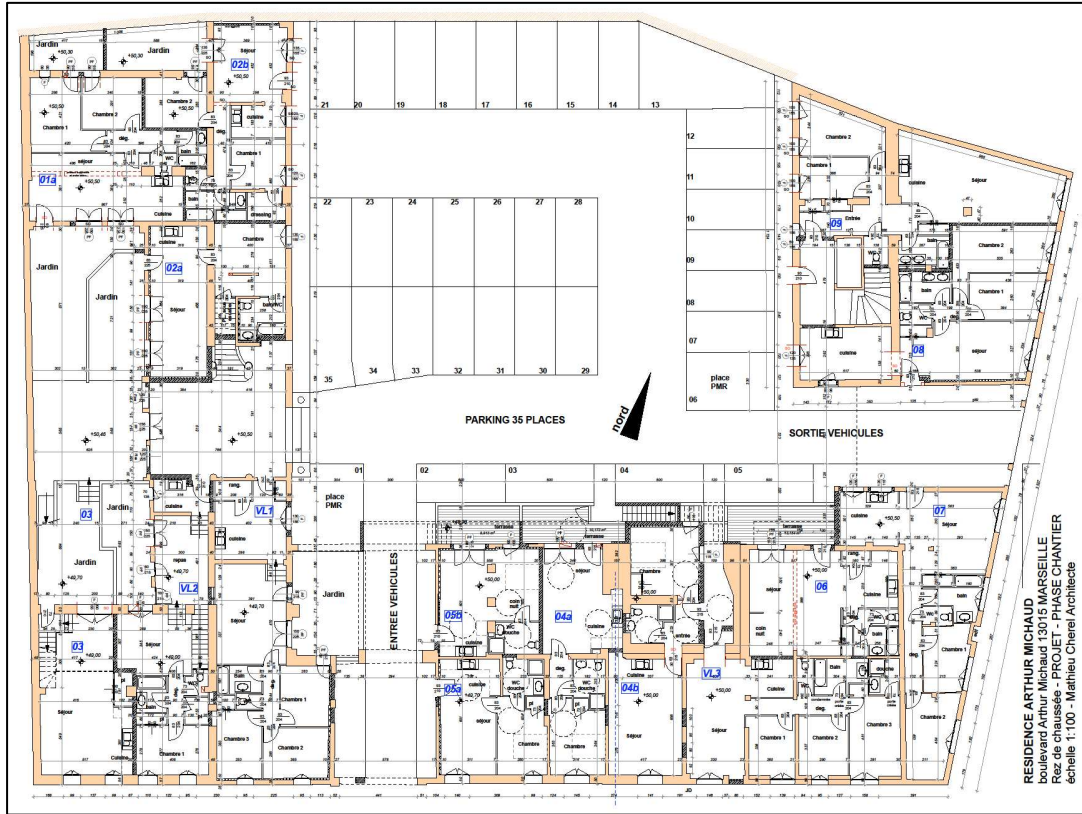
| PLAFONDS DE LOYERS DE LA LOI SCELLIER (au m ²) | | | |
|--|------------|-------------|-------------|
| | Zone 1 (A) | Zone 2 (B1) | Zone 3 (B2) |
| SCELLIER ROBIEN | 21,65 | 15,05 | 12,31 |
| SCELLIER BORLOO | 17,33 | 12,04 | 9,85 |

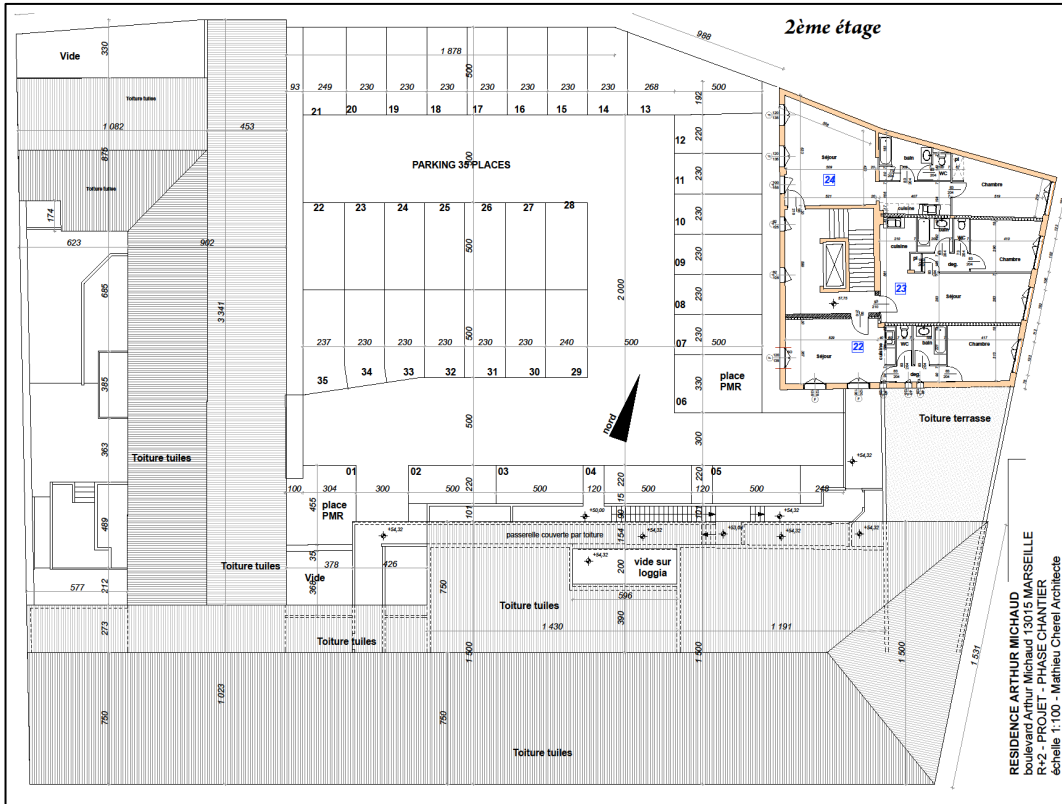
| PLAFONDS DE RESSOURCES 2009 DE LA LOI SCELLIER BORLOO | | | |
|---|------------|-------------|-------------|
| | Zone 1 (A) | Zone 2 (B1) | Zone 3 (B2) |
| Personne seule | 43 753 | 32 499 | 29 791 |
| Couple | 65 389 | 47 725 | 43 749 |
| Personne seule ou couple + 1 enfant à charge | 78 702 | 57 135 | 52 374 |
| Personne seule ou couple + 2 enfants à charge | 94 153 | 69 146 | 63 384 |
| Personne seule ou couple + 3 enfants à charge | 111 459 | 84 156 | 74 394 |
| Personne seule ou couple + 4 enfants à charge | 125 421 | 91 544 | 83 916 |
| Majoration pour personne à charge complémentaire | 13 979 | 10 398 | 9 531 |

"LA RESIDENCE ARTHUR MICHAUD"

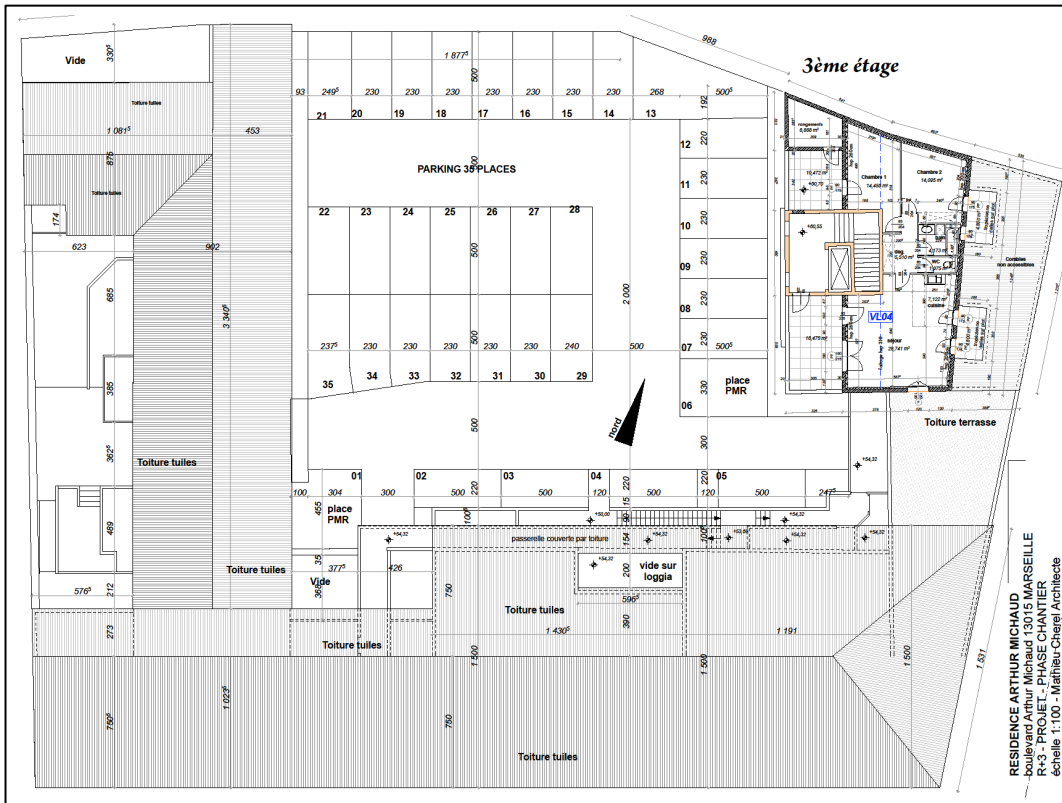


Les plans





RESIDENCE ARTHUR MICHAUD
 boulevard Arthur Michaud 13015 MARSEILLE
 R+2 - PROJET - PHASE CHANTIER
 échelle 1:100 - Mathieu Charef Architecte



RESIDENCE ARTHUR MICHAUD
 boulevard Arthur Michaud 13015 MARSEILLE
 R+3 - PROJET - PHASE CHANTIER
 échelle 1:100 - Mathieu Charef Architecte

